

Materiál na rokovanie  
Mestského zastupiteľstva  
hlavného mesta SR Bratislavy  
dňa **01.03.2012**

**Návrh**

**na schválenie prípadu hodného osobitného zreteľa týkajúceho sa nájmu nebytových priestorov v objekte na Hviezdoslavovom nám. č. 17 v Bratislave, k. ú. Staré Mesto pre spoločnosť BIOSCOP BRATISLAVA, s.r.o. IČO 35 758 911 so sídlom v Bratislave**

---

**Predkladateľ:**

Ing. Viktor STROMČEK, v. r.  
riaditeľ magistrátu

**Zodpovedný:**

Ing. Mária FRINDRICHOVÁ, v. r.  
poverená vedením oddelenia  
nájomov nehnuteľností

**Spracovateľ:**

JUDr. Eva BLAHOVÁ, v. r.  
oddelenie nájomov nehnuteľností

**Materiál obsahuje:**

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodovú správu
3. Žiadosť zo dňa 29.3.2011
4. Kópiu katastrálnej mapy
5. Výpis z Obchodného registra
6. Výpis zo zasadnutia komisie finančnej stratégie a pre správu a podnikanie s majetkom mesta MsZ konaného dňa 10.05.2011
7. Uznesenie MsR č. 133/2011 zo dňa 12.05.2011
8. Návrh nájomnej zmluvy
9. Výpis zo zasadnutia komisie finančnej stratégie a pre správu a podnikanie s majetkom mesta MsZ konaného dňa 14.02.2012
10. Uznesenie MsR č. 406/2012 zo dňa 16.02.2012

## Návrh uznesenia

Mestské zastupiteľstvo po prerokovaní materiálu

### **schvaľuje**

ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 258/2009 Z. z. zo dňa 16.06.2009, ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, nájom nebytových priestorov v objekte na Hviezdoslavovom nám. č. 17, súp. č. 171 na pozemku parc. č. 490 v Bratislave, k. ú. Staré Mesto na prízemí vo výmere 176,93 m<sup>2</sup>, na prvom poschodí vo výmere 360,57 m<sup>2</sup> a na druhom poschodí vo výmere 331,18 m<sup>2</sup>, t. zn. celkovo vo výmere 868,68 m<sup>2</sup> na dobu 15 rokov spoločnosti BIOSCOP BRATISLAVA, s.r.o. so sídlom na Hviezdoslavovom nám. č. 17 v Bratislave za účelom prevádzkovania kina MLADOSŤ, pre sídlo spoločnosti a prevádzkovania ostatných kancelárskych priestorov v objekte,

s podmienkami:

1. nájomné bude vo výške 18.039,00 EUR ročne,
2. súhlas s podnájomom kancelárskych priestorov,
3. zabezpečovanie správy objektu nájomcom,
4. odsúhlasiť vzájomné pohľadávky v lehote 90 dní od schválenia uznesenia.

Nájomná zmluva bude nájomcom podpísaná do 90 dní od schválenia uznesenia v mestskom zastupiteľstve hlavného mesta SR Bratislavy. V prípade, že nájomná zmluva v tejto lehote nebude podpísaná nájomcom, toto uznesenie stratí platnosť.

## **Dôvodová správa**

**PREDMET:** Nájom nebytových priestorov na prízemí, prvom a druhom poschodí v objekte na Hviezdoslavovom nám. č. 17 v Bratislave, k. ú. Staré Mesto.

**ŽIADATEL:** BIOSCOP BRATISLAVA, s.r.o. so sídlom na Hviezdoslavovom nám. 17, 811 02 Bratislava, IČO 35 758 911

### **ŠPECIFIKÁCIA PREDMETU NÁJMU:**

Hlavné mesto je vlastníkom nehnuteľností na Hviezdoslavovom nám. č. 17 v Bratislave a to stavby súp. č. 171 na pozemku parc. č. 490, zastavaná plocha vo výmere 509 m<sup>2</sup>, k. ú. Staré Mesto, zapísaných na LV č. 1656. Jedná sa o dvojpodlažný objekt, v ktorom sa na prízemí nachádza kino MLADOSŤ a nebytové priestory užívané ako reštaurácia, ktoré sú prenajaté samostatnou zmluvou inému subjektu, a na poschodiach kancelárske priestory.

**ÚČEL:** prevádzkovanie kina MLADOSŤ, sídlo spoločnosti, prevádzkovanie kancelárskych priestorov s možnosťou ich podnájmu

**DOBA NÁJMU:** 15 rokov

**VÝŠKA NÁJOMNÉHO:** 18.039,00 EUR ročne.

Výška nájomného za predmet nájmu vychádza z pôvodnou zmluvou dohodnutého nájomného zvýšeného o infláciu za rok 2010.

Komerčná výška nájomného v súlade s „Rozhodnutím primátora č. 4/2010 zo dňa 22.3.2010, ktorým sa ustanovujú pravidlá evidencie, realizácie a sledovania zmluvných vzťahov Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy“ v znení Rozhodnutia č. 11/2010 zo dňa 26.5.2010 by bola v danej lokalite za nájom kancelárskych priestorov vo výške 170,00 EUR/m<sup>2</sup>/rok.

Obvyklá cena nájmu podľa Národnej asociácie realitných kancelárií Slovenska (NARKS) sa v rovnakej lokalite koncom roka 2010 u kancelárskych priestorov pohybovala približne vo výške 140,00 EUR//m<sup>2</sup>/rok.

### **SKUTKOVÝ STAV:**

1. Zmluvou o nájme boli spoločnosti BIOSCOP BRATISLAVA, s.r.o. prenajaté od 1.10.2002 do 30.9.2010 objekty alebo ich časti, v ktorých sa nachádzali kiná ZORA na Okružnej ul. č. 1, k. ú. Trnávka, MLADOSŤ na Hviezdoslavovom nám. č. 17, k. ú. Staré Mesto a HVIEZDA (stále kino a záhradné kino) na Nám. 1. mája, k. ú. Staré Mesto. Nájomné bolo dohodnuté vo výške 59.749,05 EUR ročne (za kino ZORA vo výške 13.277,57 EUR ročne, za kino MLADOSŤ vo výške 19.916,35 EUR ročne, pričom nájomca mal prenajaté aj nebytové priestory na prízemí, kde bola reštaurácia, a ktoré sú v súčasnej dobe prenajaté samostatnou zmluvou inému subjektu a za kino HVIEZDA vo výške 26.555,14 EUR ročne). Po odpredaji kina Hviezda bolo nájomné znížené na 33.194,00 EUR ročne.
2. Spoločnosť BIOSCOP BRATISLAVA, s.r.o. bola v súlade so zmluvou o nájme oprávnená prenechať nebytové priestory v objektoch jednotlivých kín alebo ich časť do podnájmu po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa iným právnym subjektom.

3. Spoločnosť BIOSCOP BRATISLAVA, s.r.o. požiadala o pokračovanie v nájme príp. o nový nájom objektu na Hviezdoslavovom nám. č. 17 v Bratislave, kde sa nachádza kino MLADOSŤ z nasledovných dôvodov:

Kino MLADOSŤ ako jednosálové kino je zaradené do siete Európskych kín tzv. EUROPA SINEMAS. Premietajú sa tu nekomerčné filmy predovšetkým z európskych krajín a sú tu pravidelné prehliadky ako Febiofest, BAB – Bienále animovaného filmu, Projekt 100, Early Melons (mladý a študentský film) Ars Litera Film Festival a prehliadky národných kinematografií v spolupráci so zahraničnými ambasádami a ich kultúrnymi inštitúciami. Takáto dramaturgia si vyžaduje vysoké finančné náklady, ktoré by spoločnosť BIOSCOP BRATISLAVA, s.r.o. pokryla z prenájmu kancelárskych priestorov v tomto objekte. Spoločnosť navrhuje nájomné vo výške doterajšieho nájomného za objekt na Hviezdoslavovom námestí č. 17 t. zn. vo výške 19.916,35 EUR ročne. V navrhovanej výške nájomného nie je zohľadnená inflácia a skutočnosť, že nebytové priestory o ploche 100 m<sup>2</sup> samostatnou zmluvou prenajaté inému subjektu. Z uvedeného dôvodu bolo nájomné v návrhu uznesenia pomerne znížené.

4. Nebytové priestory na prízemí objektu na Hviezdoslavovom nám. č. 17 o ploche 100 m<sup>2</sup> boli zmluvou o nájme prenajaté od 25.11.2010 na dobu neurčitú spoločnosti MAMBO s.r.o. na prevádzkovanie reštaurácie. Nájom schválilo MsZ uznesením č. 1214/2010 dňa 4.11.2010. Nájomné je vo výške 27.000,00 EUR ročne. Tieto priestory by neboli predmetom nájmu so spoločnosťou BIOSCOP BRATISLAVA, s.r.o

5. Špecifikácia priestorov v objekte na Hviezdoslavovom nám. č. 17 v Bratislave:

**prízemie:**

prevádzka reštaurácie	100,00 m <sup>2</sup>	(prenajaté spoločnosti MAMBO, s.r.o.)
kinosála	100,87 m <sup>2</sup>	
vestibul kina	30,34 m <sup>2</sup>	
premietacia kabína	22,40 m <sup>2</sup>	
predaj lístkov	13,32 m <sup>2</sup>	
WC	10,00 m <sup>2</sup>	
spolu:	276,93 m <sup>2</sup>	

**1. poschodie**

kancelárie	234,00 m <sup>2</sup>
chodby a WC	98,57 m <sup>2</sup>
sklady	28,00 m <sup>2</sup>
spolu:	360,57 m <sup>2</sup>

**2. poschodie**

kancelárie	137,12 m <sup>2</sup>
chodby	81,64 m <sup>2</sup>
sklady a WC	112,42 m <sup>2</sup>
spolu:	331,18 m <sup>2</sup>

**celkovo: 968,68 m<sup>2</sup>**

**bez priestorov prenajatých spoločnosti MAMBO, s.r.o : 868,68 m<sup>2</sup>**

Na základe skutočností uvedených vyššie predkladáme návrh na nájom nebytových priestorov v Bratislave, k. ú. Staré Mesto na Hviezdoslavovom nám. č. 17 pre spoločnosť BIOSCOP BRATISLAVA, s.r.o. ako prípad hodný osobitného zreteľa v zmysle § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 258/2009 Z. z. zo dňa 16.06.2009, ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.

### **STANOVISKÁ:**

**Komisia Finančnej stratégie a pre správu a podnikanie s majetkom mesta MsZ** na svojich zasadnutiach dňa 10.5.2011 a dňa 14.2.2012 odporučila MsZ schváliť nájom ako prípad hodný osobitného zreteľa.

**Mestská rada MsZ** uznesením č. 133/2011 zo dňa 12.5.2011 a uznesením č. 406/2012 zo dňa 16.2.2012 odporučila MsZ schváliť nájom ako prípad hodný osobitného zreteľa.

### **INFORMÁCIA O PLATENÍ NÁJOMNÉHO:**

1. Spoločnosť BIOSCOP BRATISLAVA, s.r.o. písomne požiadala v novembri 2005 o zníženie nájomného, prípadne o dočasné zastavenie prevádzky kina Hviezda, najmä z dôvodu zlého technického stavu kina, poklesu návštevnosti z dôvodu zvýšenia cien energií a ostatných vstupov. Dodatkom č. 1 k zmluve o nájme č. 07 83 0900 02 00 bola spoločnosti BIOSCOP BRATISLAVA, s.r.o. poskytnutá zľava na nájomnom vo výške 50 % za I. a II. štvrťrok 2006 za nájomné kina Hviezda čím sa štvrťročné nájomné zo 14.937,26 EUR znížilo na 11.617,87 EUR.
2. Dodatkom č. 2 k predmetnej zmluve s účinnosťou odo dňa povolenia vlastníckeho práva ku kinu Hviezda do katastra nehnuteľností (vklad bol povolený 5.10.2007) v prospech nového vlastníka, bolo nájomné znížené na sumu 33.193,92 EUR ročne a výška štvrťročných splátok nájomného predstavovala sumu 8.298,48 EUR.
3. Hlavné mesto podalo dňa 14.4.2010 na príslušný súd žalobu o zaplatenie čiastky 13.566,21 EUR nakoľko spoločnosť BIOSCOP BRATISLAVA zaplatila v IV. štvrťroku 2006 a II. štvrťroku 2007 len 50% nájomného za kino Hviezda, v III. štvrťroku 2007 nezaplatila žiadne nájomné za kino Hviezda a v IV. štvrťroku zaplatila len časť nájomného.
4. Dôvodom neplatenia nájomného podľa spoločnosti BIOSCOP BRATISLAVA, s.r.o. bol zlý technický stav kina Hviezda kde sa nedalo kúriť, do elektoinštalácie zatekala voda, opadávala omietka. Z technických dôvodov bola prevádzka kina Hviezda ukončená v októbri 2006. Súd žalobu hlavného mesta zamietol.

### **INFORMÁCIA O VLOŽENÝCH INVESTÍCIÁCH:**

1. V súlade s Čl. V ods. 3. Zmluvy o nájme č. 07 83 09000 02 00 zo dňa 19.9.2002 v znení dodatkov č. 1 a č. 2 bol nájomca oprávnený vykonať rekonštrukciu, opravu alebo technické zhodnotenie predmetu nájmu po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa. Hlavné mesto odsúhlasilo v októbri 2002 vykonanie rekonštrukcie predmetu nájmu do výšky 151.032,00 EUR. Hlavné mesto sa zaviazalo prevziať investície do majetku mesta, započítavať ich s nájomným a vysporiadať ich najneskôr ku dňu skončenia nájmu.
2. Na základe dokladov predložených spoločnosťou BIOSCOP BRATISLAVA, s.r.o v polovici tohto roka a ich následného posúdenia sa jedná o čiastku 125.535,75 EUR bez DPH, ktorú by bolo potrebné vysporiadať ako záväzok hlavného mesta.

**Záväzok spoločnosti BIOSCOP BRATISLAVA, s.r.o** spočíva v neplatení úhrady za užívanie nebytových priestorov v objekte kina Mladosť na Hviezdoslavovom nám. č. 17 a areálu kina ZORA na Okružnej č. 1 za obdobie od 1.10.2010 do 16.6.2011 čo predstavuje čiastku vo výške 19.911,92 EUR. Vzájomné záväzky musia strany odsúhlasiť ku dňu uzatvorenia novej nájomnej zmluvy a vysporiadať do 6 mesiacov od uzatvorenia zmluvy.





*DNN*

MAGISTRÁT HL. M. SR BRATISLAVY	
29-03-2011	
Príjmový číslo: <i>274539</i>	Celo spis.: _____
Príjmový listy	Výdavok: _____

Magistrát hl. mesta. SR Bratislava  
 JUDr. Hánová  
 odd. nájmov  
 Primaciálne nám. 1  
 814 99 Bratislava

V Bratislave 29.3.2011

*MAGS 02W977/2011*

**VEC: Kino Mladosť – žiadosť o uzavretie nájomnej zmluvy**

Na základe predchádzajúcich rokovaní s vedením mesta Bratislava dovoľte nám, v zmysle predbežných dohovorov, požiadať o predĺženie nájomnej zmluvy na objekt kina Mladosť na Hviezdoslavovom nám.17, Bratislava.

Naša doterajšia zmluva vypršala 30.9.2010. Dňa 26.9.2010 sme požiadali mesto o predĺženie nájmu. Na našu žiadosť sme dostali odpoveď, že sa ňou bude zaoberať až nové zastupiteľstvo po komunálnych voľbách. Po nedávnych jednaniach s novým vedením mesta dovoľte nám požiadať Vás o spracovanie návrhu na predĺženie zmluvy, prípadne návrh na novú nájomnú zmluvu. V rámci predĺženia zmluvy (resp. novej nájomnej zmluvy) navrhujeme vypustiť objekt kina Zora a ponechať len objekt kina Mladosť. Zároveň si Vás žiadame o primerané zníženie nájmu na kino Mladosť a to znížením ceny nájmu o nájom kina Zora.

**Zdôvodnenie:**

Kino Mladosť ako posledné jednosálové kino v Bratislave je ako jediné zaradené do významnej siete Európskych kín v rámci Rady Európy tzv. EUROPA CINEMAS. Toto jedinečné postavenie, ktoré si už 10 rokov každoročne obhajuje, si vyslúžilo vďaka dramaturgii, zameranej na nekomerčné filmy, predovšetkým z európskych krajín. Pravidelné sú tu aj prehliadky ako Febiofest, BAB - Bienále animovaného filmu, Projekt 100, Early Melons (mladý a študentský film), Ars Litera Film Festival a malé prehliadky národných kinematografií. V rámci týchto svojich kultúrnych, edukatívnych aj spoločenských aktivít sa stalo významným kultúrnym a mestotvorným prvkom. V posledných rokoch sa k nim pridávajú aj prehliadky kinematografie krajín, ktoré nerobí žiadne iné kino na Slovensku – napr. Južná Kórea, Indonézia, Taiwan atď.

Zaradenie kina do siete EUROPA CINEMAS je viazané na prevádzkujúcu spoločnosť, ktorou je Bioscop Bratislava a nie na vlastnú kinosálu. Bioscop je zárukou udržania tohto významného postavenia.

Kino je aj historickou pamätihodnosťou mesta, vo svojich priestoroch nepretržite funguje od októbra r.1913, vtedy pod názvom Elektro Bioscop, z ktorého mena si zobrala názov aj naša spoločnosť.

Za uplynulé roky kino Mladosť odolávalo (spolu s významnou časťou občanov Bratislavy) pokusom o jeho zánik vzhľadom na opakované pokusy predať objekt kina stavebným investorom. Magistrát odmietal žiadosti o udelenie súhlasu k podnájmu k voľným nebytovým priestorom. Pritom príjem z podnájmu bol dôležitým zdrojom príjmu a nevyhnutnou podmienkou toho, aby spoločnosť Bioscop mohla udržať svoje kultúrne a nekomerčné aktivity na takej vysokej úrovni. Len vďaka týmto príjmom mohol Bioscop spolupracovať s temer všetkými vyslanectvami a zástupcami kultúrnych inštitúcií európskych krajín a organizovať monotematické prehliadky a festivaly filmov.

Udržanie prevádzky ako posledného samostatného kina v Bratislave a súčasne jediného kina ktoré sa v takej šírke venuje nekomerčným aktivitám a súčasne spolupracuje so zahraničnými ambasádami a ich kultúrnymi inštitúciami aj ako kina, ktoré je súčasťou siete EUROPA CIMENAS, si vyžaduje vysoké finančné náklady. Radi by sme pripomenuli, že istý čas bola vo vedení mesta úvaha o dotovaní kina Mladosť ako tzv. Mestského kina pod prevádzkovaním našou spoločnosťou. (ako obdoba mestského divadla). Za posledné tri roky bol zisk po zdanení spolu 178 € (slovom stosedemdesiatosem) Aj táto skutočnosť svedčí o tom, že podmienky nájmu by nemali byť čisto komerčné, ale mali by zohľadňovať postavenie a úlohy tohto kina pre Bratislavu a jej obyvateľov.

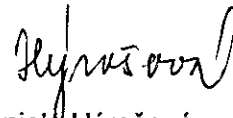
Naša spoločnosť je zábezpekou, že kino Mladosť môže zostať naďalej dôležitým kultúrnym a mestotvorným prvkom, že zostane súčasťou EUROPA CINEMAS.

Z uvedeného vyplýva, že pre ďalšiu existenciu kina Mladosť v jeho doterajšej forme a s jeho doterajším dramaturgickým profilom je možná alternatíva predĺženia nájmu, alebo uzavretie novej nájomnej zmluvy v nezmenených podmienkach, t.j. aj s možnosťou Bioscopu Bratislava prenajímať kancelárske priestory v objekte kina Mladosť.

Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti žiadame o predĺženie nájmu pre našu spoločnosť ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 258/2009 Z. z. zo dňa 16.06.2009, ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.

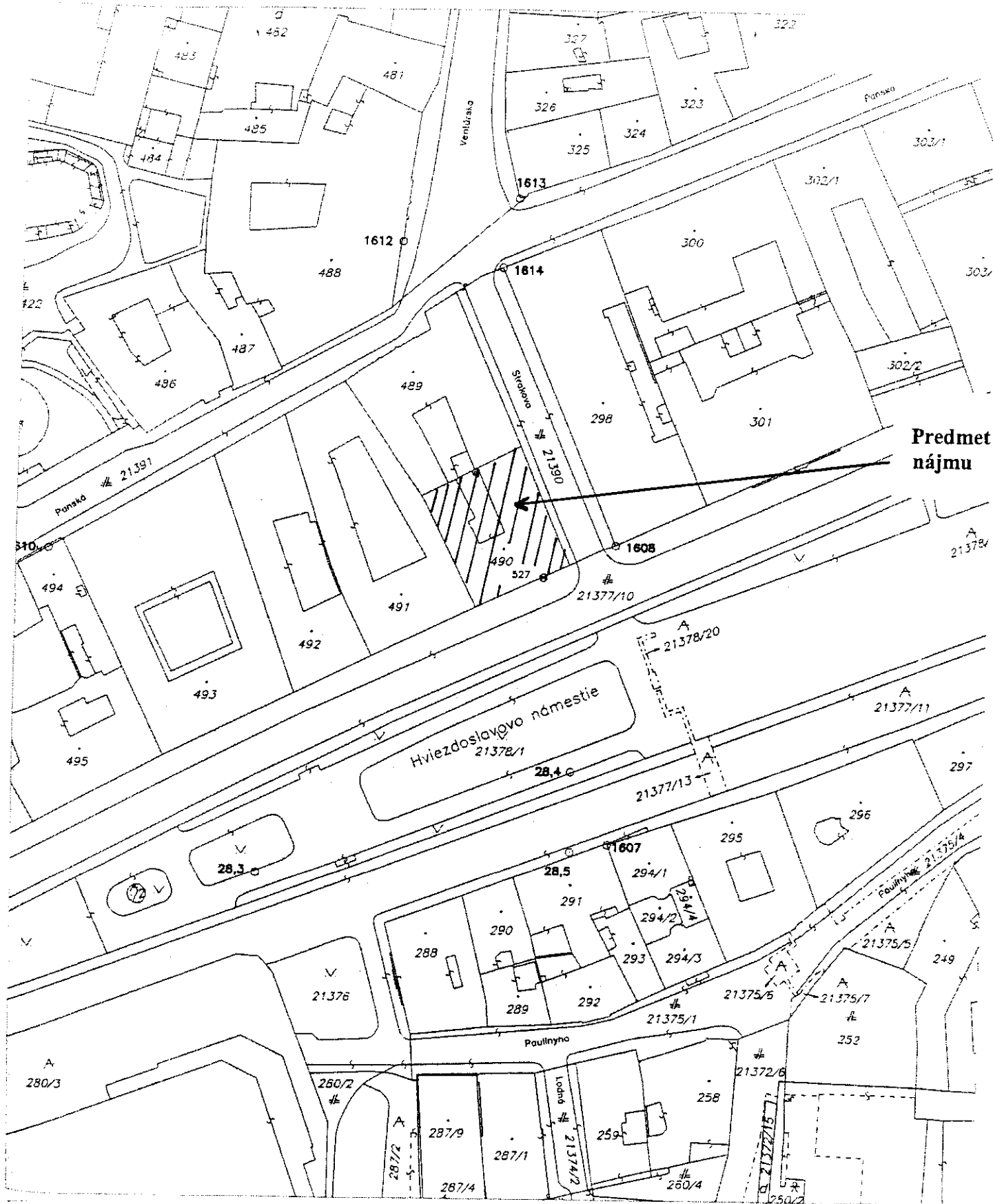
V očakávaní vašej odpovede

S pozdravom



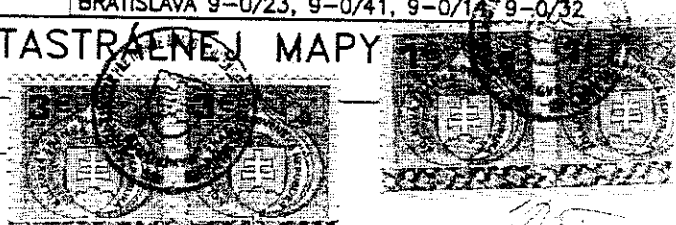
Daniela Hýrošová  
konateľka





**Predmet nájmu**

Organizácia <b>Katastrálny úrad Katastrálny úrad v Bratislave Správa katastra Správa katastra Bratislava</b>	Okres <b>Bratislava III</b>	Obec <b>BA-m.č. STARÉ MESTO</b>	Kat. územie <b>Staré Mesto</b>
	Číslo zákazky <b>471 /2010</b>	Mapový list č. <b>BRATISLAVA 9-0/23, 9-0/41, 9-0/14, 9-0/32</b>	Mierka <b>1:1000</b> kód 2
<b>KÓPIA KATASTRÁNEJ MAPY</b>			
na parcelu: 490			
Vyhotočil			
Dátum <b>06.10.2010</b>	Meno <b>Z.Javorová</b>		



**Výpis**  
**zo zasadnutia komisie finančnej stratégie a pre správu a podnikanie s majetkom mesta MsZ**  
**konaného dňa 10.05.2011**

---

**K bodu č. 21**

Návrh na schválenie prípadu hodného osobitného zreteľa týkajúceho sa nájmu nebytových priestorov v objekte na Hviezdoslavovom nám. 17 v Bratislave, k.ú. Staré Mesto, pre spoločnosť BIOSCOP Bratislava, s.r.o., so sídlom v Bratislave

**Návrh uznesenia:**

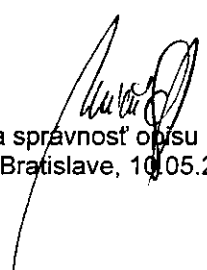
Komisia finančnej stratégie a pre správu a podnikanie s majetkom mesta MsZ **odporúča MsZ schváliť** ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 258/2009 Z. z. zo dňa 16.06.2009, ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a o zmene sa doplnení niektorých zákonov, nájom nebytových priestorov v objekte na Hviezdoslavovom nám. č. 17 v Bratislave, k. ú. Staré Mesto na prízemí o ploche 256,93 m<sup>2</sup> pričom do tejto plochy nie je zarátaná plocha 100,00 m<sup>2</sup>, ktorá je predmetom nájmu s iným subjektom, na prvom poschodí o ploche 359,82 m<sup>2</sup> a na druhom poschodí o ploche 330,49 m<sup>2</sup>, t. zn. celkovo o ploche 947,24 m<sup>2</sup> **na dobu 10 rokov** spoločnosti BIOSCOP BRATISLAVA, s.r.o. so sídlom na Hviezdoslavovom nám. č. 17 v Bratislave za účelom prevádzkovania kina MLADOSŤ, pre sídlo spoločnosti a prevádzkovania ostatných kancelárskych priestorov v objekte s podmienkami:

1. nájomné bude vo výške 20.116,00 EUR ročne
2. súhlas s podnájomom kancelárskych priestorov
3. zabezpečovanie správy objektu nájomcom

Nájomná zmluva bude nájomcom podpísaná do 30 dní od schválenia uznesenia v mestskom zastupiteľstve. V prípade, že nájomná zmluva v tejto lehote nebude podpísaná nájomcom, toto uznesenie stratí platnosť

**Hlasovanie:**

prítomní: 7, za: 7, proti: 0, zdržal sa: 0

  
Za správnosť opisu : Ing. Henrieta Mičúchová  
V Bratislave, 10.05.2011

Návrh na schválenie prípadu hodného osobitného zreteľa týkajúceho sa nájmu nebytových priestorov v objekte na Hviezdoslavovom nám. 17 v Bratislave, k. ú. Staré Mesto, pre spoločnosť BIOSCOP Bratislava, s. r. o., so sídlom v Bratislave

---

Kód uzn.-5.3  
5.3.2

## Uznesenie č. 133/2011

zo dňa 12. 5. 2011

Mestská rada po prerokovaní materiálu

### odporúča

#### Mestskému zastupiteľstvu hlavného mesta SR Bratislavy

schváliť ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, nájom nebytových priestorov v objekte na Hviezdoslavovom nám. č. 17 v Bratislave, k. ú. Staré Mesto na prízemí o ploche 256,93 m<sup>2</sup>, pričom do tejto plochy nie je zarátaná plocha 100,00 m<sup>2</sup>, ktorá je predmetom nájmu s iným subjektom, na prvom poschodí o ploche 359,82 m<sup>2</sup> a na druhom poschodí o ploche 330,49 m<sup>2</sup>, t. z. celkovo o ploche 947,24 m<sup>2</sup> na dobu 15 rokov spoločnosti BIOSCOP BRATISLAVA, s. r. o., so sídlom na Hviezdoslavovom nám. č. 17 v Bratislave, za účelom prevádzkovania kina MLADOST', pre sídlo spoločnosti a prevádzkovania ostatných kancelárskych priestorov v objekte, s podmienkami:

1. Nájomné bude vo výške 20 116,00 Eur ročne
2. Súhlas s podnájomom kancelárskych priestorov
3. Zabezpečovanie správy objektu nájomcom

Nájomná zmluva bude nájomcom podpísaná do 30 dní od schválenia uznesenia v Mestskom zastupiteľstve hlavného mesta SR Bratislavy. V prípade, že nájomná zmluva v tejto lehote nebude podpísaná nájomcom, toto uznesenie stratí platnosť.

---

## MINISTERSTVO SPRAVODLIVOSTI SLOVENSKEJ REPUBLIKY

OBCHODNÝ REGISTER  
NA INTERNETE

Slovensky | English

## Výpis z Obchodného registra Okresného súdu Bratislava I

Tento výpis má len informatívny charakter a nie je použiteľný pre právne úkony !


Oddiel: Sro

Vložka číslo: 18392/B

Obchodné meno:	BIOSCOPI BRATISLAVA s.r.o.	(od: 11.01.1999)
Sídlo:	Hviezdoslavovo nám 17 Bratislava 821 01	(od: 11.01.1999)
IČO:	35 758 911	(od: 11.01.1999)
Deň zápisu:	11.01.1999	(od: 11.01.1999)
Právna forma:	Spoločnosť s ručením obmedzeným	(od: 11.01.1999)
Predmet činnosti:	sprostredkovateľská činnosť kúpa tovaru za účelom jeho predaja iným prevádzkovateľom živnosti /veľkoobchod/ kúpa tovaru za účelom jeho predaja konečnému spotrebiteľovi /maloobchod/ agentúrna činnosť v oblasti kultúry a konferenčný servis nakladanie s výsledkami tvorivej a autorskej činnosti so súhlasom autora výroba, požičiavanie, distribúcia a predaj nahraných zvukových a zvukovo - obrazových záznamov reklamná, propagačná a inzertná činnosť šírenie a verejné uvádzanie audiovizuálnych programov prevádzkovanie kín a zariadení slúžiacich kultúrno - spoločenským účelom	(od: 11.01.1999) (od: 11.01.1999) (od: 11.01.1999) (od: 11.01.1999) (od: 11.01.1999) (od: 11.01.1999) (od: 11.01.1999) (od: 11.01.1999) (od: 11.01.1999) (od: 11.01.1999)
Spoločníci:	<u>Daniela Hýrošová</u> Sadmelijská 3 Bratislava 831 06 <u>Juraj Vajda</u> Kafendova 28 Bratislava 831 06 <u>Júlia Albiniová</u> Mesačná 16 Bratislava 821 02	(od: 11.01.1999) (od: 11.01.1999) (od: 27.01.2010)
Výška vkladu každého spoločníka:	Daniela Hýrošová Vklad: 2 324 EUR Splatené: 2 324 EUR Juraj Vajda Vklad: 2 324 EUR Splatené: 2 324 EUR Júlia Albiniová Vklad: 2 324 EUR Splatené: 2 324 EUR	(od: 27.01.2010) (od: 27.01.2010) (od: 27.01.2010)
Štatutárny orgán:	konatelia <u>Daniela Hýrošová</u> Sadmelijská 3 Bratislava 831 06 <u>Juraj Vajda</u>	(od: 11.01.1999) (od: 11.01.1999) (od: 11.01.1999)

	<b>Kafendova 28</b> <b>Bratislava 831 06</b>	
Konanie menom spoločnosti:	Za spoločnosť koná každý konateľ samostatne.	(od: 11.01.1999)
Základné imanie:	6 972 EUR Rozsah splatenia: 6 972 EUR	(od: 27.01.2010)
Ďalšie právne skutočnosti:	Obchodná spoločnosť bola založená spoločenskou zmluvou zo dňa 14.12.1998 a doplnená 5.1.1999 v súlade so Zák. 513/91 Zb v znení noviel a Zák. č. 11/1998 Z.z.	(od: 11.01.1999)
	Zápisnica z mimoriadneho valného zhromaždenia konaného dňa 5.12.2002. Zápisnica z mimoriadneho valného zhromaždenia konaného dňa 13.12.2006.	(od: 18.01.2007)
	Zápisnica z mimoriadneho valného zhromaždenia zo dňa 30.09.2009.	(od: 27.01.2010)
Dátum aktualizácie údajov:	06.02.2012	
Dátum výpisu:	07.02.2012	

---

O obchodnom registri SR | Návod na používanie ORI | Naša adresa   
Vyhľadávanie podľa : obchodného mena | identifikačného čísla  
sídla | spisovej značky | priezviska a mena osoby

Stránkové hodiny na registrových súdoch  
Formuláre na podávanie návrhov na zápis do obchodného registra

## ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÉHO PRIESTORU č. 07 83 xxxx 12 00

### Zmluvné strany

**Prenajíateľ:** Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava  
Primaciálne nám. č. 1, 814 99 Bratislava  
zastúpené: doc. RNDr. Milanom Ftáčnikom, CSc. primátorom mesta  
peňažný ústav: VÚB Bratislava - mesto  
číslo účtu: 1368287251/0200  
IČO: 00603481  
DIČ: 2020372596  
(ďalej len „prenajíateľ“)

a

**nájomca:** BIOSCOP BRATISLAVA, s.r.o.  
sídlo Hviezdoslavovo nám. č. 17, 821 01 Bratislava  
zastúpená: Danielou Hýrošovou, konateľkou  
IČO: 35 758 911  
- podľa výpisu z Obchodného registra Okresného súdu Bratislava I, Oddiel:  
Sro, Vložka číslo: 18392/B  
DIČ: 2020273189  
peňažný ústav:  
číslo účtu:  
(ďalej len „nájomca“ alebo spolu „zmluvné strany“)

po vzájomnej dohode uzatvárajú v zmysle zákona číslo 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov nasledovnú zmluvu o nájme nebytových priestorov v objekte

na Hviezdoslavovom nám. č. 17  
v Bratislave

### Čl. I Predmet a účel nájmu

1. Prenajíateľ z titulu vlastníctva prenajíma nájomcovi za nižšie uvedených podmienok nebytové priestory o ploche 868,68 m<sup>2</sup> nachádzajúce sa na prízemí, prvom a druhom poschodí v objekte na Hviezdoslavovom nám., súpisné číslo 100171, orientačné číslo 17, v Bratislave, k. ú. Staré Mesto na pozemku parc. č. 490 (ďalej len „predmet nájmu“). Nehnuteľnosť je zapísaná na LV č. 1656. Špecifikácia priestorov je neoddeliteľnou prílohou č. 1 tejto zmluvy. Predmetom nájmu nie sú priestory na prízemí objektu o ploche 100,00 m<sup>2</sup> s účelom nájmu prevádzka reštaurácie, ktoré sú prenajaté inému subjektu.
2. Prenajíateľ vyhlasuje, že k predmetu nájmu sa okrem práv prenajíateľa neviažu žiadne ďalšie vlastnícke, reštitučné, záložné prípadne iné práva k cudzej veci, alebo nájomné práva, alebo akékoľvek práva tretích osôb.

3. Účelom nájmu je prevádzkovanie kina MLADOSŤ, sídlo spoločnosti nájomcu a prevádzkovanie kancelárskych priestorov s možnosťou ich podnájmu.
4. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výlučne na účel dohodnutý v tejto zmluve a v súlade s predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu. Za nesplnenie tejto podmienky si zmluvné strany dohodli zmluvnú pokutu vo výške 17,00 EUR a to za každý aj začatý deň trvania porušenia tohto záväzku. Nájomca sa súčasne zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzuje zaplatiť na základe prenajímateľom zaslanej faktúry.
5. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so stavom predmetu nájmu, nakoľko tento v čase uzatvorenia tejto nájomnej zmluvy užíva po uplynutí doby nájmu v zmysle Zmluvy o nájme č. 07 83 0900 02 00 zo dňa 19.2.2002 v znení dodatku č. 1 zo dňa 9.3.2006 a dodatku č. 2 zo dňa 30.9.2007.

## **Čl. II**

### **Doba nájmu**

1. Nájom sa dojednáva na dobu určitú 15 rokov a začína dňom účinnosti tejto zmluvy.

## **Čl. III**

### **Úhrada za nájom a spôsob jeho platenia**

1. Nájomné za predmet nájmu je stanovené v zmysle zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách dohodou zmluvných strán v celkovej výške 18.039,00 EUR ročne (slovom osemnásťtisíctridsaťdeväť EUR ročne) za priestory o ploche 868,68 m<sup>2</sup>.
2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné štvrťročne, vždy do 15. dňa prvého mesiaca príslušného štvrťroka vo výške ..... EUR na účet prenajímateľa vedený vo VÚB Bratislava - mesto, č. účtu 1368287251/0200 variabilný symbol 783xxxx11.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený meniť každoročne k 01.04. (od 2. štvrťroka príslušného kalendárneho roka) výšku nájomného dohodnutého v nájomnej zmluve o výšku miery inflácie stanovenej Štatistickým úradom SR za bezprostredne predchádzajúci kalendárny rok a zverejnenú Štatistickým úradom SR v januári nasledujúceho roka. Zvýšenie nájomného prenajímateľ oznámi nájomcovi písomne, zaslaním doporučenej zásielky na adresu podľa Čl. VII ods. 2. tejto zmluvy. Zvýšené nájomné sa nájomca zaväzuje platiť za obdobie od 01.04. príslušného kalendárneho roka v termínoch splatnosti nájomného dohodnutých v tejto nájomnej zmluve. V prípade, že oznámenie o zvýšení nájomného bude nájomcovi doručené po splatnosti nájomného za 2. štvrťrok príslušného kalendárneho roka, nájomca sa zaväzuje zaplatiť rozdiel medzi pôvodným nájomným a nájomným zvýšeným o mieru inflácie v lehote 15 dní od doručenia oznámenia.
4. V prípade, že nájomca pri platbe neuvedie obdobie, za ktoré sa úhrada platí, alebo uvedie obdobie, ktoré už bolo uhradené, alebo ak z úhrady nebude zrejmé, za ktoré obdobie nájomca úhradu poukazuje, je obdobie, ktoré bude úhradou pokryté, oprávnený určiť prenajímateľ sám; prenajímateľ spravidla pokryje najstaršiu splatnú pohľadávku.

5. Všetky platby podľa tejto zmluvy sa považujú za uhradené dňom pripísania na účet prenajímateľa.
6. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť si na vlastné náklady dodávku a meranie všetkých služieb spojených s nájmom vrátane zabezpečenia odvozu a likvidácie odpadu, upratovania v okolí objektu, zimnej údržby a pod., ktorých dodávku/poskytovanie vyžaduje užívanie predmetu nájmu, a to samostatnými zmluvami uzatvorenými s dodávateľmi týchto služieb. Nájomca sa zaväzuje rozúčtovať náklady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu jednotlivým podnájomcom ako aj nájomcovi nebytových priestorov na prízemí objektu, ktoré sú využívané ako reštaurácia.
7. Ak nájom začne v priebehu mesiaca, vypočíta sa alikvotná časť nájomného tak, že denné nájomné, čo je 1/365 ročného nájomného, sa vynásobí počtom dní odo dňa začiatku nájmu do konca príslušného kalendárneho štvrťroka. Takto vypočítané nájomné sa nájomca zaväzuje zaplatiť na účet prenajímateľa do 15 dní od účinnosti tejto zmluvy.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že ak sa nájomca dostane s akoukoľvek platbou podľa tejto zmluvy do omeškania, zaväzuje sa zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 0,05% zo splatnej dlžnej sumy za každý deň omeškania. Povinnosť nájomcu platiť úroky z omeškania podľa § 517 Občianskeho zákonníka nie je týmto dotknutá.
9. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu podľa tejto zmluvy aj v prípade, ak nezavinil porušenie povinnosti.
10. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený domáhať sa náhrady škody, ktorá presiahne zmluvnú pokutu.

Komentár [O1]: Doplň

#### **Čl. IV** **Ukončenie nájmu a odstúpenie od zmluvy**

1. Zmluvné strany môžu ukončiť nájom kedykoľvek dohodou.
2. Zmluvné strany môžu písomne vypovedať túto zmluvu kedykoľvek podľa § 9 zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov, pričom sa dohodli, že výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ môže okamžite odstúpiť od tejto zmluvy bez predchádzajúceho písomného upozornenia a bez akýchkoľvek ďalších záväzkov voči nájomcovi ak:
  - a) nájomca mešká s úhradou nájomného viac ako 30 dní, alebo
  - b) bez zavinenia zmluvných strán bolo príslušným stavebným úradom rozhodnuté o zmenách stavby, ktoré bránia riadne užívať predmet nájmu, alebo o odstránení stavby.
  - c) v súlade s uvedeným v Čl. X ods. 3 tejto zmluvy.

V prípadoch odstúpenia od zmluvy sa zmluva ruší dňom, keď prejav vôle o odstúpení dôjde druhej zmluvnej strane v súlade s Čl. VII ods. 3. tejto zmluvy. Na tieto prípady sa vzťahuje postup podľa ods. 5. a ods. 6. tohto článku.



4. Možnosť odstúpenia od tejto zmluvy niektorou zo zmluvných strán podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka nie je týmto článkom dotknutá.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ nájomca po skončení nájmu podľa tohto článku neodovzdá predmet nájmu prenajímateľovi najneskôr do 3 dní po poslednom dni nájmu, má prenajímateľ právo požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 17,00 EUR za každý aj začatý deň, nasledujúci po dni, v ktorom sa má predmet nájmu odovzdať, a to až do skutočného odovzdania a podpísania protokolu o prebratí predmetu nájmu prenajímateľom. Nájomca sa súčasne zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzuje zaplatiť. Uhradením zmluvnej pokuty sa nájomca nezbavuje povinnosti zaplatiť prenajímateľovi náhradu za užívanie predmetu nájmu vo výške nájomného. Zmluvná pokuta sa v týchto prípadoch do náhrady škody nezapočítava.
6. V prípade porušenia povinnosti podľa ods. 5. tohto článku, má prenajímateľ tiež právo vypratať predmet nájmu na náklady nájomcu a na jeho náklady uložiť zariadenie, prípadne tovar, ktoré sa v predmete nájmu nachádzajú, do úschovy. Za týmto účelom je prenajímateľ oprávnený :
  - a) vstúpiť do predmetu nájmu spôsobom primeraným okolnostiam, t. zn. v prípade potreby aj za pomoci odstránenia prekážok (výmena zámkov a pod.),
  - b) zabezpečiť prerušenie dodávky elektrickej energie, vody prípadne iných médií do predmetu nájmu.

## **Čl. V**

### **Práva a povinnosti zmluvných strán**

1. Protokol o stave predmetu nájmu (ďalej len „preberací protokol“) vyhotovia a podpíšu zmluvné strany najneskôr do 5 pracovných dní od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy a to v termíne dohodnutom zmluvnými stranami pri podpise tejto zmluvy. Preberací protokol bude podpísaný v dvoch vyhotoveniach, po jednom pre každú zmluvnú stranu. Súčasťou preberacieho protokolu bude zoznam zariadenia a vybavenia predmetu nájmu a popis technického stavu predmetu nájmu ako aj zariadenia a vybavenia nachádzajúceho sa v/na predmete nájmu.
2. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu fyzicky odovzdať prenajímateľovi najneskôr do 3 dní po poslednom dni nájmu; v tomto termíne zmluvné strany podpíšu protokol o spätnom odovzdaní a prebratí predmetu nájmu nájomcom prenajímateľovi.
3. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so skutočnosťou, že objekt, v ktorom sa predmet nájmu nachádza, je národnou kultúrnou pamiatkou a preto pri jeho prevádzke, údržbe, opravách a pod. sa zaväzuje dodržiavať zákon č. 49/2002 z. z. o ochrane pamiatkového fondu v platnom znení a konať na základe predchádzajúceho písomného súhlasu príslušného pamiatkového úradu.
4. Nájomca sa zaväzuje realizovať stavebné úpravy, opravy príp. rekonštrukčné práce, na ktoré je potrebné ohlásenie stavebnému úradu alebo vydanie stavebného povolenia výlučne na vlastné náklady a na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a ohlásenia príslušnému stavebnému úradu alebo vydania stavebného povolenia v prípade, ak budú tieto potrebné.

5. Nájomca nie je oprávnený počas doby nájmu vykonávať odpisy z predmetu nájmu a odpisy z technického zhodnotenia.
6. Nájomca užívajúci predmet nájmu sa zaväzuje udržiavať predmet nájmu v stave, ktorý je v súlade s platnými právnymi predpismi súvisiacimi s prevádzkou obdobného zariadenia. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti prenajímateľa ako vlastníka objektu vyplývajúce z platných všeobecne záväzných právnych predpisov a to najmä na úseku požiarnej ochrany - povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v platnom znení, najmä povinnosti v zmysle ustanovení § 4 a § 5, na úseku hygieny, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci - povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov, zákona č. 126/2006 Z. z. o verejnom zdravotníctve a o zmene a doplnení niektorých zákonov, o ochrane majetku a pod. a z platných všeobecne záväzných nariadení Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Staré Mesto týkajúcich sa najmä udržiavania čistoty, poriadku, verejnej zelene, zimnej údržby a Všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta SR Bratislavy č. 6/2004 o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými odpadmi na území Hlavného mesta SR Bratislavy.
7. Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu, najneskôr do 15 dní, kedy ku zmene došlo, oznámiť písomne prenajímateľovi každú zmenu týkajúcu sa svojej právnej subjektivity (ako napr. zmena právnej formy, zmena štatutárneho zástupcu, zmena sídla a pod.), ako aj iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájom.
8. Nájomca sa zaväzuje uskutočňovať prípadné zásobovanie v súlade s povolením príslušného úradu.
9. Nájomca má právo na primerané označenie predmetu nájmu na priečelí objektu, v ktorom sa predmet nájmu nachádza, len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa a príslušného pamiatkového úradu.
10. Pri nesplnení podmienok uvedených v tomto článku nájomca zodpovedá v plnej výške za škodu, ktorá týmto nesplnením vznikla.
11. Zodpovednosť za škody na predmete nájmu sa riadi ustanoveniami VI. časti prvej a druhej hlavy Občianskeho zákonníka.
12. Nájomca sa zaväzuje umožniť prenajímateľovi bezodkladný vstup do prenajatých priestorov najmä v prípade havárie, živelných pohromy, kontroly dodržiavania účelu a podmienok nájmu a pod..
13. Nájomca sa zaväzuje uzatvoriť a po celú dobu nájmu udržiavať na vlastné náklady v platnosti poisťnú zmluvu, ktoré budú pokrývať nasledovné riziká:
  - a) poisťenie zodpovednosti nájomcu za škody vzniknuté v súvislosti s jeho činnosťou v predmete nájmu (najmä poškodenie majetku a všetkých škôd na predmete nájmu);
  - b) poisťenie predmetu nájmu a všetkého majetku (aj zabudovaného) nájomcom proti živelným pohromám;
  - c) poisťenie rizika krádeže vlámaním do predmetu nájmu alebo lúpežným prepadnutím a rizika vandalizmu.

## **Čl. VI**

### **Výkon správy objektu**

1. Nájomca sa zaväzuje vykonávať správu celého objektu na Hviezdoslavovom nám. č. 17 v Bratislave. V prípade, ak nájomca nemá na túto činnosť oprávnenie, udeľuje mu prenajímateľ týmto plnomocenstvo na uzavretie zmluvy o správe nehnuteľnosti uvedenej v čl. I. ods. 1 tejto zmluvy so správcom zvoleným nájomcom.
2. Správa objektu na Hviezdoslavovom nám. č. 17 bude spočívať najmä vo vykonávaní týchto činností:
  - 2.1. V rámci prevádzky objektu:
    - a) spracúvanie plánu generálnych opráv, rekonštrukcií, údržby a opráv objektu a v dohodnutých termínoch ich predkladanie prenajímateľovi,
    - b) vykonávanie povinností súvisiacich s pravidelnými revíziami elektroinštalčných a plynoinštalčných vedení, uzemnenia a bleskozvodov, zdvíhacích zariadení, požiarnej ochrany a núdzového osvetlenia, v súlade so všeobecne platnými záväznými právnymi predpismi a zodpovedá za ich plnenie.
  - 2.2. V rámci služieb:
    - a) dodávka tepelnej energie a teplej úžitkovej vody,
    - b) dodávka vody z verejných vodovodov a odvádzanie odpadových vôd,
    - c) osvetlenie priestorov v objekte a funkčnosť náhradného zdroja osvetlenia,
    - d) upratovanie spoločných priestorov objektu, zimnú údržbu príľahlých priestorov, čistotu a schodnosť prístupových chodníkov, stanovisko kontajnerov podľa dohodnutého časového harmonogramu, ktorý je v súlade so všeobecne záväzným nariadením mestskej časti o dodržiavaní čistoty a poriadku mestskej časti Bratislava – Staré Mesto,
    - e) odvoz a likvidáciu domového odpadu,
    - f) deratizácia, dezinfekcia a dezinfekcia,
    - g) výkon havarijnej služby.
  - 2.3. V rámci ostatných činností:
    - údržba dvora a pod..

## **Čl. VII**

### **Podnájom**

1. Nájomca je oprávnený prenechať predmet nájmu, alebo jeho časť, do podnájmu tretím subjektom len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. V žiadosti o povolenie podnájmu nájomca označí podnájomcu minimálne v rozsahu obchodné meno, sídlo, IČO a uvedie účel podnájmu. V prípade, že sa prenajímateľ k žiadosti nájomcu o podnájom nevyjadrí v lehote do 30 dní odo dňa jej preukázateľného doručenia prenajímateľovi, považuje sa súhlas za udelený konkludentne.

## **Čl. VIII**

### **Doručovanie**

1. Prenajímateľ doručuje písomnosti sám, poštou alebo iným vhodným spôsobom.

2. Zmluvné strany sa dohodli, že pre potreby doručovania akýchkoľvek písomností týkajúcich sa právnych vzťahov založených touto zmluvou alebo na základe tejto zmluvy, bude miestom doručenia nájomcu:
  - a) adresa uvedená v záhlaví tejto zmluvy, alebo
  - b) adresa podľa aktuálneho výpisu z Obchodného registra, alebo
  - c) adresa konateľa spoločnosti podľa aktuálneho výpisu z Obchodného registra, alebo
  - c) miesto, kde bude osoba oprávnená konať v mene nájomcu, zastihnutá.
3. Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že písomnosť prenajímateľa podľa odseku 2. tohto článku doručená do miesta doručenia podľa odseku 2. tohto článku, bude považovaná za doručení priamo do vlastných rúk nájomcu, a to aj v prípade, ak táto písomnosť bude vrátená poštou prenajímateľovi ako písomnosť nájomcom neprevzatá; v takomto prípade sa za deň doručenia považuje deň vrátenia zásielky prenajímateľovi. Uvedené platí aj v tom prípade, ak sa nájomca o tejto skutočnosti nedozvie.
4. V prípade, že nájomca bezdôvodne odoprie písomnosť prijať, je písomnosť doručená dňom, keď jej prijatie bolo odopreté.

### **Čl. IX** **Vyhlásenia a záruky**

1. Nájomca podpísaním tejto zmluvy vyhlasuje a zaručuje sa prenajímateľovi, ktorý uzatvára túto zmluvu spoliehajúc sa na tieto vyhlásenia a záruky, že ku dňu podpisu tejto zmluvy:
  - 1.1. nájomca je právnym subjektom platne existujúcim podľa zákonov Slovenskej republiky, podpisujúci je osoba oprávnená konať v mene nájomcu a nájomca nemá žiadne dcérske spoločnosti;
  - 1.2. nájomca nie je v úpadku, nebol ním alebo štatutárnym orgánom alebo treťou osobou podaný návrh na vyhlásenie konkurzu na jeho majetok a ani mu úpadok nehrozí;
  - 1.3. nájomca nebol ako právnická osoba zrušený či už likvidáciou alebo bez likvidácie a ani neprijal žiadne rozhodnutie za týmto účelom;
  - 1.4. proti nájomcovi nie je vedené žiadne exekučné ani iné konanie o výkon rozhodnutia, alebo iné obdobné konanie, ktorého výsledkom by mohlo byť akékoľvek peňažné alebo nepeňažné plnenie, alebo iný právny záväzok na ťarchu nájomcu, ktorý by mohol zmariť alebo sťažiť plnenie záväzkov nájomcu vyplývajúcich z tejto zmluvy.
2. V prípade, že sa akékoľvek vyhlásenie alebo záruka podľa ods. 1. tohto článku ukáže ako nepravdivé alebo zavádzajúce, bude sa to považovať za hrubé porušenie tejto zmluvy, oprávňujúce prenajímateľa od tejto zmluvy jednostranne odstúpiť, ako aj oprávňujúce prenajímateľa požadovať od nájomcu náhradu škody, ktorá mu nepravdivým alebo zavádzajúcim vyhlásením alebo zárukou vznikla.

## **Čl. X**

### **Osobitné ustanovenia**

1. Úhradu za užívanie nehnuteľností podľa Zmluvy o nájme č. 07 83 0900 02 00 zo dňa 19.9.2002 v znení dodatku č. 1 zo dňa 9.3.2006 a dodatku č. 2 zo dňa 30.9.2007 za obdobie od skončenia predchádzajúceho nájmu t. zn. od 1.10.2010 do 16.6.2011 celkovo vo výške 19.911,92 EUR nájomca uznáva ako svoj dlh voči prenajímateľovi čo do dôvodu i výšky v súlade s § 558 Občianskeho zákonníka a zaväzuje sa ho zaplatiť do 6 mesiacov od podpísania tejto zmluvy obidvoma zmluvnými stranami. V prípade, že nájomca už uhradil časť dlhu, zaväzuje sa zaplatiť prenajímateľovi rozdiel medzi skutočne zaplatenou čiastkou a čiastkou vypočítanou podľa predchádzajúcej vety ku dňu predchádzajúcemu podpísaniu tejto nájmovej zmluvy.
2. V prípade, že hlavné mesto uzná nájomcom vynaložené investície na rekonštrukciu týkajúcu sa kina Zora ako aj v areáli kina sa nachádzajúcich nehnuteľností podľa Zmluvy o nájme č. 07 83 0900 02 00 zo dňa 19.9.2002 v znení dodatku č. 1 zo dňa 9.3.2006 a dodatku č. 2 zo dňa 30.9.2007 v lehote 6 mesiacov od podpísania tejto zmluvy, môže byť dlh nájomcu vysporiadaný formou vzájomného započítania pohľadávok.
3. V prípade márneho uplynutia lehoty 6 mesiacov podľa ods. 1. a 2. tohto článku je prenajímateľ oprávnený od tejto zmluvy jednostranne odstúpiť.

## **Čl. XI**

### **Záverečné ustanovenia**

1. Tento nájom bol schválený ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení zákona č. 504/2010 Z. z. uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. .... zo dňa .....
2. K zmene dohodnutých podmienok nájmu môže dôjsť len na základe vzájomnej dohody formou písomného dodatku, alebo keď to bude vyplývať zo zmien a doplnkov platných všeobecne záväzných právnych predpisov.
3. Pre právne vzťahy touto zmluvou zvlášť neupravené platia ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov, príslušné ustanovenia zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník a ostatné platné všeobecne záväzné právne predpisy Slovenskej republiky. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade akýchkoľvek sporov z tejto zmluvy alebo na základe tejto zmluvy bude ich riešenie v právomoci príslušných slovenských súdov za použitia slovenského práva.
4. Pokiaľ sú v tejto zmluve alebo jej dodatkoch odkazy na príslušné právne predpisy alebo ich ustanovenia, ktoré boli medzitým zmenené, opätovne prijaté alebo priamo či nepriamo nahradené inými príslušnými právnymi predpismi alebo ich ustanoveniami, považujú sa tieto odkazy za odkazy na príslušné právne predpisy alebo ich ustanovenia, ktoré boli zmenené, opätovne prijaté alebo priamo či nepriamo nahrádzajú pôvodné príslušné právne predpisy alebo ich ustanovenia, v ich platnom znení. V prípade, ak sa niektoré ustanovenie tejto zmluvy ukáže (alebo sa neskôr stane) neplatným alebo neúčinným alebo neaplikovateľným, nedotýka sa to ostatných ustanovení tejto zmluvy, ktoré zostávajú

platné a účinné, zmluvné strany sa zaväzujú dohodou nahradiť neplatné alebo neúčinné alebo neaplikovateľné ustanovenie novým ustanovením, ktoré zodpovedá pôvodne zamýšľanému účelu neplatného alebo neúčinného alebo neaplikovateľného ustanovenia a to v lehote 30 (tridsiatich) dní odo dňa doručenia výzvy jednej zmluvnej strany druhej zmluvnej strane.

5. Zmluva sa vyhotovuje v 7-mich rovnopisoch s platnosťou originálu, 5 pre prenajímateľa a 2 pre nájomcu.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzatvorili slobodne a vážne, nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, prečítali ju, porozumeli jej a nemajú proti jej forme a obsahu žiadne výhrady, čo potvrdzujú vlastnoručnými podpismi
7. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa ustanovenia § 47a ods. 1. zákona č. 546/2010 Z. z., ktorým sa dopĺňa zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony v spojení s ustanovením § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií).
8. Zánikom účinnosti tejto zmluvy nie je dotknutá účinnosť Čl. IV ods. 5. a tých ustanovení zmluvy, ktorých účinnosť podľa tejto zmluvy a/alebo vzhľadom na ich povahu má trvať aj po ukončení účinnosti tejto zmluvy. Uvedené platí aj o tých ustanoveniach zmluvy, ktorých účinnosť podľa tejto zmluvy a/alebo vzhľadom na ich povahu má vzniknúť a/alebo trvať aj pred začiatkom účinnosti tejto zmluvy

V Bratislave, dňa .....

V Bratislave, dňa .....

.....  
doc. RNDr. Milan Ftáčnik, CSc.  
primátor  
hlavného mesta SR Bratislavy

.....  
Daniela Hýrošová  
konateľka

- Prílohy: č. 1. - Špecifikácia priestorov a výpočtový list – neoddeliteľná  
č. 2. - Uznesenie MsZ č. .... - neoddeliteľná  
č. 3 - Kópia katastrálnej mapy - neoddeliteľná

## Príloha č. 1 k zmluve o nájme č. 07 83 xxxx 11 00

Objekt: Hviezdoslavovo nám. č. 17

Nájomca: BIOSCOP BRATISLAVA, s.r.o.

### Špecifikácia priestorov

#### prízemie:

kinosála	100,87 m <sup>2</sup>
vestibul kina	30,34 m <sup>2</sup>
premietacia kabína	22,40 m <sup>2</sup>
predaj lístkov	13,32 m <sup>2</sup>
WC	10,00 m <sup>2</sup>
spolu:	176,93 m <sup>2</sup>

#### 1. poschodie

kancelárie	234,00 m <sup>2</sup>
chodby a WC	98,57 m <sup>2</sup>
sklady	28,00 m <sup>2</sup>
spolu:	360,57 m <sup>2</sup>

#### 2. poschodie

kancelárie	137,12 m <sup>2</sup>
chodby	81,64 m <sup>2</sup>
sklady a WC	112,42 m <sup>2</sup>
spolu:	331,18 m <sup>2</sup>

**celkovo predmet nájmu: 868,68 m<sup>2</sup>**

### Výpočtový list úhrady nájomného

#### Výpočtový list úhrady nájomného

spôsob využitia	plocha v m <sup>2</sup>	ročný nájom v EURO
priestory	868,68	18.042,50

**Ročná úhrada za nájom**

**18.042,50 EUR**

**Štvrťročná úhrada za nájom**

**4.510,63 EUR**

V Bratislave, 18.8.2011





**K bodu č. 7**

Návrh na schválenie prípadu hodného osobitného zreteľa týkajúceho sa nájmu nebytových priestorov v objekte na Hviezdoslavovom nám. č. 17 v Bratislave, k. ú. Staré Mesto pre spoločnosť BIOSCOP BRATISLAVA, s.r.o., IČO 35 758 911 so sídlom v Bratislave

**Návrh uznesenia:**

Komisia finančnej stratégie a pre správu a podnikanie s majetkom mesta MsZ **odporúča MsZ schváliť** ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 258/2009 Z. z. zo dňa 16.06.2009, ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a o zmene sa doplnení niektorých zákonov, nájom nebytových priestorov v objekte na Hviezdoslavovom nám. č. 17, súpisné č. 171 na pozemku parc. č. 490 v Bratislave, k. ú. Staré Mesto na prízemí o ploche 176,93 m<sup>2</sup>, na prvom poschodí o ploche 360,57 m<sup>2</sup> a na druhom poschodí o ploche 331,18 m<sup>2</sup>, t. zn. celkovo o ploche 868,68 m<sup>2</sup> na dobu 15 rokov spoločnosti BIOSCOP BRATISLAVA, s.r.o. so sídlom na Hviezdoslavovom nám. č. 17 v Bratislave za účelom prevádzkovania kina MLADOSTĚ, pre sídlo spoločnosti a prevádzkovania ostatných kancelárskych priestorov v objekte s podmienkami:

1. nájomné bude vo výške 18.039,00 EUR ročne
2. súhlas s podnájomom kancelárskych priestorov
3. zabezpečovanie správy objektu nájomcom
4. odsúhlasiť vzájomné pohľadávky v lehote 90 dní od schválenia uznesenia.

Nájomná zmluva bude nájomcom podpísaná do 90 dní od schválenia uznesenia v mestskom zastupiteľstve. V prípade, že nájomná zmluva v tejto lehote nebude podpísaná nájomcom, toto uznesenie stratí platnosť.

**Hlasovanie:**

prítomní: 6 , za: 6 , proti: 0 , zdržal sa: 0

Za správnosť opisu : Ing. Henrieta Mičúchová  
V Bratislave, 14.2.2012

**Návrh na schválenie prípadu hodného osobitného zreteľa, týkajúceho sa nájmu nebytových priestorov v objekte na Hviezdoslavovom nám. č. 17 v Bratislave, k. ú. Staré Mesto, pre spoločnosť BIOSCOP BRATISLAVA, s.r.o., IČO 35758911, so sídlom v Bratislave**

---

Kód uzn.: 5.3  
5.3.2  
5.3.5

## **Uznesenie č. 406/2012**

zo dňa 16. 02. 2012

Mestská rada po prerokovaní materiálu

### **odporúča**

Mestskému zastupiteľstvu hlavného mesta SR Bratislavy

schváliť ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 258/2009 Z. z. zo dňa 16. 06. 2009, ktorým sa mení a dopĺňa zákon SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, nájom nebytových priestorov v objekte na Hviezdoslavovom nám. č. 17, súp. č. 171, na pozemku parc. č. 490 v Bratislave, k. ú. Staré Mesto, na prízemí vo výmere 176,93 m<sup>2</sup>, na prvom poschodí vo výmere 360,57 m<sup>2</sup> a na druhom poschodí vo výmere 331,18 m<sup>2</sup>, t. z. celkovo vo výmere 868,68 m<sup>2</sup> na dobu 15 rokov spoločnosti BIOSCOP BRATISLAVA, s.r.o., so sídlom na Hviezdoslavovom nám. č. 17 v Bratislave, za účelom prevádzkovania kina MLADOSŤ, pre sídlo spoločnosti a prevádzkovania ostatných kancelárskych priestorov v objekte,

s podmienkami:

1. nájomné bude v sume 18 039,00 EUR ročne,
2. súhlas s podnájomom kancelárskych priestorov,
3. zabezpečovanie správy objektu nájomcom,
4. odsúhlasiť vzájomné pohľadávky v lehote 90 dní od schválenia uznesenia.

Nájomná zmluva bude nájomcom podpísaná do 90 dní od schválenia uznesenia v Mestskom zastupiteľstve hlavného mesta SR Bratislavy. V prípade, že nájomná zmluva v tejto lehote nebude podpísaná nájomcom, toto uznesenie stratí platnosť.

- - -